
Sachenrecht II

Immobiliarsachenrecht

Wiederholungseinheit – 22.07.2022

Grundsätze des Immobiliarsachenrechts

Formell-rechtliches Grundstück:

= Räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der katastermäßig vermessen und bezeichnet ist sowie im Grundbuch auf einem gesonderten Grundbuchblatt oder mit gesonderter Nummer auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt geführt wird,

§ 3 I GBO

→ Besonderer Publizitätsträger: **Grundbuch**, § 891 BGB

Das Grundbuch

Amtsgericht Weimar Grundbuch von Weimar Blatt 1347 Erste Abteilung 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1		1	Auflassung vom 30.05.2006; eingetragen am 04.09.2006
a)	Katrin Scheller geboren am 17.02.1974 zu 1/2 Anteil		
b)	Thomas Scheller geboren am 09.11.1974 zu 1/2 Anteil		

§ 94 BGB

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

(1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

[...]

(2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

Wohnungseigentumsgesetz - WEG

§ 2 Arten der Begründung

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.

§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuchs das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (Sondereigentum) eingeräumt wird. [...]

§ 8 Teilung durch den Eigentümer

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist.

Verfügung über Grundstücke

§§ 873 ff. BGB

Übereignung, §§ 873, 925

- I. Einigung (Auflassung)
- II. Eintragung
- III. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung
- IV. Verfügungsberechtigung
- V. Verfügungsbefugnis

I. Einigung

- „dingliches Rechtsgeschäft“: Zwei korrespondierende Willenserklärungen (*Auflassungserklärung*)
- Gegenstand: Übergang des Eigentums
- Willenserklärungen müssen wirksam sein
 - KEINE Bedingung möglich, § 925 II
- Beachte: Form des § 925 I 1
 - *Erklärung* vor dem Notar;
 - notarielle Beurkundung der dinglichen Einigung nicht zwingende Voraussetzung
 - Zur Form des schuldrechtlichen Kaufvertrages s. § 311b I 1

Übereignung, §§ 873, 925

- I. Einigung
- II. Eintragung
- III. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung
- IV. Verfügungsberechtigung
- V. Verfügungsbefugnis

II. Eintragung

- Grundstücke können nicht wie bewegliche Sachen übergeben werden
- Publizitätsträger im ImmoSR: **Grundbuch**
- Eintragung ins GB erforderlich

Übereignung, §§ 873, 925

- I. Einigung
- II. Eintragung
- III. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung
- IV. Verfügungsberechtigung
- V. Verfügungsbefugnis

III. Einigsein

- Fortbestehen der Einigung (I.) im Zeitpunkt der Eintragung (II.)
oder
- Vorherige Bindung, § 873 II

I. Vorherige Bindung, § 873 II

1. Notarielle **Beurkundung** der Erklärung *oder*

2. Erklärung vor Grundbuchamt abgegeben/eingereicht

→ beiderseitige Einigungserklärung vor dem Grundbuchamt

→ Einreichung der beider Einigungserklärung beim Grundbuchamt, durch die Beteiligten oder mit deren Willen (*Fall Hauskauf I und II*)

I. Vorherige Bindung, § 873 II

1. Notarielle Beurkundung der Erklärung *oder*
2. Erklärung vor Grundbuchamt abgegeben/eingereicht *oder*
3. Eintragungsbewilligung ausgehändigt
 - Eintragungsbewilligung i.S.d. § 19 GBO in der Form des § 29 GBO
 - unmittelbare Besitzverschaffung an der Urkunde

Übereignung, §§ 873, 925

- I. Auflassung, § 925
- II. Eintragung
- III. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung
- IV. Verfügungsberechtigung
- V. Verfügungsbefugnis

IV. Verfügungsberechtigung

1. ...als Eigentümer, § 903
2. Vom Berechtigten ermächtigt, § 185 I
Falls 1. und 2. (-)
3. Überwinden fehlender Berechtigung durch gutgläubigen Erwerb, § 892
 - a) Rechtsgeschäft iSe Verkehrsgeschäfts
 - b) Objektiver Rechtsscheinträger:
Legitimation des Veräußerers durch unrichtiges Grundbuch
 - c) Subjektive Voraussetzung: guter Glaube
 - Keine positive Kenntnis, § 892 I 1
 - d) Kein Ausschluss, § 892 I 1
 - Kein Widerspruch, § 899

Übereignung, §§ 873, 925

- I. Auflassung, § 925
- II. Eintragung
- III. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung
- IV. Verfügungsberechtigung
- V. Verfügungsbefugnis

IV. Verfügungsbefugnis

1. Beachte § 878 BGB:
 - Eine von dem Berechtigten in Gemäßheit der §§ 873, 875, 877 abgegebene Erklärung wird nicht dadurch unwirksam, dass der Berechtigte in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden und der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamt gestellt worden ist.
 - Hauptanwendungsfall: Insolvenz des Veräußerers vor Eintragung

Die Vormerkung.

§§ 883, 885

Vormerkung. Begriff und Bedeutung.

- Zeitlich gestreckter Erwerbstatbestand des § 873 I, 925 birgt Risiken für den Erwerber
- Erwerbsinteresse kann durch Eintragung einer Vormerkung geschützt werden
- Wirkungen der Vormerkung:
 - Sicherungswirkung, §§ 883 II, 888 I: Sicherung des Eigentumserwerbs („Vollkasko“)
 - KEINE Grundbuchsperrung
 - Inhaber des betroffenen Rechts bleibt verfügungsberechtigt und verfügungsbefugt
 - Vorwirkung, § 883 II analog (h.M.): Maßgeblichkeit des Zeitpunkts für Gutgläubigkeit beim ET-Erwerb ist Erwerb der Vormerkung (*Schutz vor Bößgläubigkeit durch die Vormerkung*)

§§ 883, 885

- I. Vormerkungsfähiger Anspruch*
- II. Bewilligung*
- III. Eintragung*
- IV. Verfügungsberechtigung*

§§ 883, 885

- I. Vormerkungsfähiger Anspruch*
- II. Bewilligung*
- III. Eintragung*
- IV. Verfügungsberechtigung*

Vormerkungsfähiger Anspruch

- schuldR Anspruch auf dingliche Rechtsänderung am Grundstück
- Vormerkung ist streng akzessorisch

§§ 883, 885

I. Vormerkungsfähiger Anspruch

II. Bewilligung

III. Eintragung

IV. Verfügungsberechtigung

Bewilligung des Betroffenen

- Differenziere:
 - Materiell-rechtliche Bewilligung nach § 885 I
 - Verfahrensrechtliche Bewilligung nach § 19 GBO
 - Fallen meist in eine einzige Bewilligung

§§ 883, 885

- I. Vormerkungsfähiger Anspruch*
- II. Bewilligung*
- III. Eintragung*
- IV. Verfügungsberechtigung*

Eintragung, § 883 I

- Bei Fortbestand der Bewilligung, d.h.
 - kein Widerruf zum Zeitpunkt der Eintragung
oder
 - vorherige Bindung, §§ 873 II analog

§§ 883, 885

I. Vormerkungsfähiger Anspruch

II. Bewilligung

III. Eintragung

IV. Verfügungsberechtigung

V. Verfügungsbefugnis

Berechtigung des Betroffenen, § 885 I 1

- Derjenige, dessen Grundstück oder Recht betroffen wird
- Wenn Berechtigung (-)?

- Ausgangssituation: V ist Buchberechtigter aber nicht materieller Eigentümer eines Grundstücks und will dem K eine Vormerkung **erstmalig** im Grundbuch eintragen lassen.
- Gutgläubiger Erwerb nach § 892 I?
 - (-), da Vormerkung weder Recht am Grundstück, noch Recht an einem Recht
- **Gutgläubiger Ersterwerb aber unstreitig möglich nach §§ 893 Alt. 2, 892 (analog)**
- Argumente:
 - e.A. Vormerkung sei Belastung des Grundstücks und damit Verfügung i.S.d. § 893 Alt. 2
 - a.A. vergleichbare Interessenlage, § 892 ermöglicht den Erwerb des Vollrechts vom Nichtberechtigten, damit muss auch dessen Sicherungsrecht dinglich erworben werden können.

§§ 883, 885, 893 (analog)

- I. *Vormerkungsfähiger Anspruch*
- II. *Bewilligung*
- III. *Eintragung*
- IV. *Verfügungsberechtigung*

IV. Verfügungsberechtigung

- §§ 893, 892 (analog)
 - § 893 Alt. 2: „Anwendung des § 892!“
- Somit auch hier:
 1. RGesch. iSe Verkehrsgeschäfts
 2. Obj. Rechtsschein
 3. Guter Glaube
 4. Kein Widerspruch

Die Vormerkung. Übertragung (Zweiterwerb).

§§ 398, 413 (analog), 401

Übertragung der Vormerkung

- Vormerkung nach h.M. ein *mit dinglichen Wirkungen ausgestattetes Sicherungsmittel eigener Art* (Rechtsnatur)
- Durch Abtretung der gesicherten Forderung (z.B. Anspruch auf Übereignung des Grundstücks aus § 433 I)
- Dadurch geht die Vormerkung als akzessorisches Sicherungsmittel analog § 401, 413 über

Erwerb und Übertragung der Vormerkung

Ersterwerb:

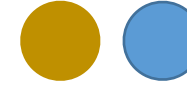
1. Zu sichernde Forderung?
 - §§ 433, 311b (+)
2. Bewilligung
 - § 885 I (+)
3. Eintragung (+)
4. Verfügungsberechtigung
 - § 903 (+)

V

§§ 433, 311b

§§ 883, 885

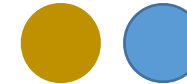
K



§§ 433, 453

§ 398 (Abtretung)

D



Zweiterwerb:

1. Tatbestand:
 - a. Abtretungsvertrag, § 398 (+)
 - b. Bestehen der Forderung
 - § 433, 311b (+)
 - c. Kein Ausschluss (+)
2. Rechtsfolge:
 - a. Übergang der Forderung
 - b. Übergang der Vormerkung, §§ 413, 401 analog
 - schuldR. — dinglich Forderung
 - analog Vormerkung

➤ Ausgangssituation: Zwei Konstellationen denkbar:

1. Zu Gunsten des V ist eine Vormerkung eingetragen, die gesicherte Forderung besteht aber tatsächlich **nicht** (sog. forderungslose Vormerkung).

→ unstreitig kein gutgläubiger Zweiterwerb der Vormerkung

Arg: strenge Akzessorietät der Vormerkung, eine Norm wie § 1138 BGB fehlt

2. V ist Inhaber einer Forderung, zu deren Sicherung eine Vormerkung eingetragen ist, die Vormerkung besteht aber aufgrund von Mängeln bei der Bestellung **tatsächlich nicht**.

→ Streitig

Gutgläubiger Zweiterwerb der Vormerkung bei bestehender Forderung?

➤ e.A.: Anwendung der §§ 893, 892 (analog) (-)

Arg: - § 892 schützt nur den rechtsgeschäftlichen Erwerb, der Zweiterwerb der Vormerkung erfolgt aber gesetzlich nach §§ 401, 413
- kein Publizitätsakt

➤ h.M.: Anwendung der §§ 893, 892 (analog) (+)

Arg: - Zweiterwerb der Vormerkung erfolgt zwar gesetzlich, beruht aber mittelbar auf einem Rechtsgeschäft (sog. mittelbar Rechtsgeschäftlicher Erwerb)
- Gutgläubensschutz geht vor; der rein schuldrechtliche Charakter der Abtretung schadet nicht

Übertragung der Vormerkung, § 398

- *Durch Abtretung des Übereignungsanspruchs*
- I. *Abtretungsvertrag, § 398*
- II. *Bestehen der Forderung*
 - *Wenn Fdg (-), ist kein gutgl. Erwerb möglich*
- III. *Rechtsfolge:*
 - *Übergang der Forderung*
 - *Übergang der Vormerkung analog §§ 413, 401*
 - *(P) Vormerkung besteht nicht*

Gutgl. Vormerkungserwerb gem. §§ 893

Alt. 2, 892 analog (h.M.)

1. RGesch. iSe Verkehrsgeschäfts
 - (P) eig. (-), da gesetzlicher Übergang, §§ 413, 401 analog
 - Lit.: gutgl. Erwerb (-)
 - Kein r.gesch. Erwerb
 - Zudem Übertragung nicht nach sachenR Regeln und damit kein Publizitätsakt gegeben
 - h.M.: gutgl. Erwerb (+)
 - „Mittelbar r.gesch. Erwerb“ genügt
 - Gutgläubensschutz entscheidend
2. Obj. Rechtsschein: unrichtiges Grundbuch
3. Guter Glaube
4. Kein Widerspruch

Hypothek und Grundschuld

Grundsätze und Ersterwerb

Hypothek

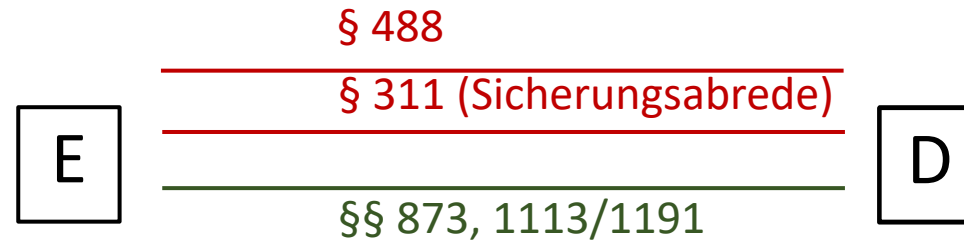
- Legaldefinition: § 1113
- Dingliches Sicherungsrecht einer schuldrechtlichen Geldforderung
- **Streng akzessorisch** zur gesicherten Forderung!

- Wenn Fdg. nicht beglichen wird, kann der Hypothekeninhaber das Grundstück pfänden und versteigern lassen und sich einen bestimmten Teil des Verkaufserlöses auszahlen lassen (Höhe der Hypothek)
 - Hypothek gibt „**Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung**“, § 1147

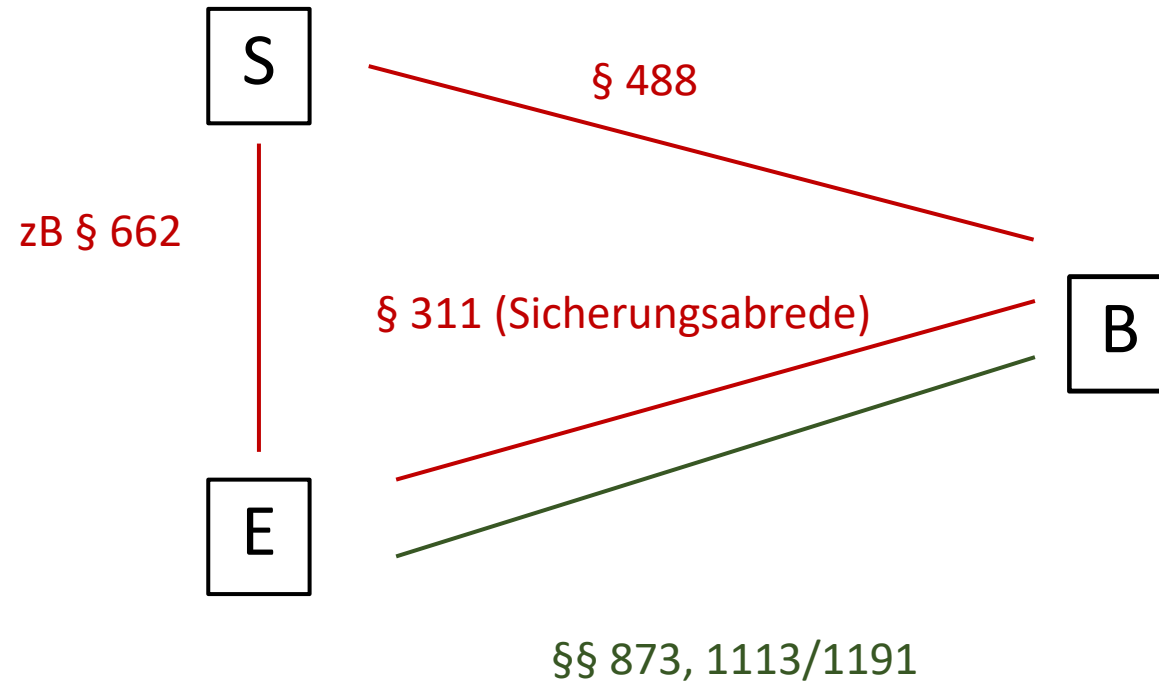
Grundschuld

- Legaldefinition: § 1191 I BGB
- Dingliches Verwertungsrecht an einem Grundstück
- Nicht akzessorisch, sondern abstrakt
 - Setzt hins. Begründung und Fortbestand keine Forderung voraus, § 1192 I
- **Vorteile der Grundschuld**
 - GS entsteht mit wirksamer Bestellung schon ohne Forderungsentstehung und verbleibt dem Gläubiger als GrundstücksR, wenn die Fdg. Erlischt
 - Fdg kann dann formlos „ausgewechselt“ werden, durch bloße Änderung der schuldR Sicherungsabrede

Verknüpfung von Darlehen und Hypothek/Grundschuld



Verknüpfung im Dreipersonenverhältnis



Bestellung (Ersterwerb)

Hypothek und Grundschuld

Bestellung der Hypothek, §§ 1113 ff.

- I. Zu sichernder Anspruch
- II. Einigung
- III. Eintragung
- IV. (Ausschluss der) Briefübergabe
- V. Einigsein
- VI. Verfügungsberechtigung
- VII. Verfügungsbefugnis

Bestellung der Grundschuld, §§ 1191 ff.

- I. Einigung
- II. Eintragung
- III. (Ausschluss der) Briefübergabe
- IV. Einigsein
- V. Verfügungsberechtigung
- VI. Verfügungsbefugnis

➤ Anwendbare Vorschriften für die Grundschuld: § 1192 I

– Die der Hypothek, § 1192 I, soweit:

- Sich nicht ein anderes daraus ergibt, dass die GS keine Fdg. Voraussetzt
(nicht anwendbar zB. §§ 1153, 1137, 1138)
- In den §§ 1193-1198 nichts anderes bestimmt ist

Bestellung der Hypothek

- I. Zu sichernder Anspruch
- II. Einigung
- III. Eintragung
- IV. (Ausschluss der) Briefübergabe
- V. Einigsein
- VI. Verfügungsberechtigung
- VII. Verfügungsbefugnis

Zu sichernder Anspruch, § 1113 I

- schuldR Anspruch auf Geldzahlung
 - idR Anspruch auf Darlehensrückzahlung, § 488 I 2
- „künftiger Anspruch“, § 1113 II:
 - Entstehung des Anspruchs muss allein vom Willen des künftig Berechtigten abhängen
 - Vor Fdg-Entstehung jedoch keine Hyp, sondern Eigentümergrundschild, §§ 1163 I 1, 1177 I

Reminder: Dieser Prüfungspunkt gilt nicht für die Grundschild

Bestellung der Hypothek

- I. Zu sichernder Anspruch
- II. **Einigung**
- III. Eintragung
- IV. (Ausschluss der) Briefübergabe
- V. Einigsein
- VI. Verfügungsberechtigung
- VII. Verfügungsbefugnis

Einigung, §§ 873 I, 1113 I

- Über die Merkmale einer Hypothek, § 1113 I
 - Benennung der Forderung
 - Drittsicherung ist möglich (Eigentümer ≠ pers. haft. Schuldner)
 - Inhaber der Hypothek muss jedoch immer Gläubiger der Forderung sein

Bestellung der Hypothek

- I. Zu sichernder Anspruch
- II. Einigung
- III. **Eintragung**
- IV. (Ausschluss der) Briefübergabe
- V. Einigsein
- VI. Verfügungsberechtigung
- VII. Verfügungsbefugnis

Eintragung, §§ 873 I, 1115

- Ins GB
- Inkl. Gläubiger und Geldbetrag

Bestellung der Hypothek

- I. Zu sichernder Anspruch
- II. Einigung
- III. Eintragung
- IV. (Ausschluss der) Briefübergabe
- V. Einigsein
- VI. Verfügungsberechtigung
- VII. Verfügungsbefugnis

Briefübergabe

- Übergabe des Briefs, §§ 1116, 1117 I
 - Übergabe, § 1117 I 1 (\triangleq § 929 S. 1)
 - „kurzer Hand, § 1117 I 2 iVm § 929 S. 2
 - Besitzkonstitut, § 1117 I 2 iVm § 930
 - Abtretung des Herausgabeanspruchs, § 1117 I 2 iVm § 931
 - Aushändigungsvereinbarung, § 1117 II
 - (M) bloße Vereinbarung ersetzt Übergabe!
- Oder
- Eintrag ins GB über **Ausschluss der Briefübergabe** (→ Buchhypothek entsteht mit Einigung und Eintragung), § 1116 II

Bestellung der Hypothek

- I. Zu sichernder Anspruch
- II. Einigung
- III. Eintragung
- IV. (Ausschluss der) Briefübergabe
- V. **Einigsein**
- VI. Verfügungsberechtigung
- VII. Verfügungsbefugnis

Einigsein, § 873 II

- Kein Widerruf zur Zeit der Eintragung
oder
- Vorherige Bindung, § 873 II

Bestellung der Hypothek

- I. Einigung
- II. Eintragung
- III. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung
- IV. Verfügungsberechtigung
- V. Verfügungsbefugnis

IV. Verfügungsberechtigung

1. ...als Eigentümer, § 903
 2. Vom Berechtigten ermächtigt, § 185 I
- falls 1. und 2. (-):
3. Überwinden fehlender Berechtigung durch gutgläubigen Erwerb, § 892
 - a) Rechtsgeschäft iSe Verkehrsgeschäfts
 - b) Objektiver Rechtsscheinträger:
Legitimation des Veräußerers durch
unrichtiges Grundbuch
 - c) Subjektive Voraussetzung: guter Glaube
 - Keine positive Kenntnis, § 892 I 1
 - d) Kein Ausschluss, § 892 I 1
 - Kein Widerspruch, § 899

Übertragung (Zweiterwerb)

Hypothek und Grundschuld

Zweiterwerb der Hypothek: Grundregeln.

- Forderung kann nicht ohne die Hypothek/Hypothek kann nicht ohne die Forderung übertragen werden, § 1153 II
- Übertragung der Hypothek:
 - Forderung (zB aus dem Darlehen) wird abgetreten,
 - Dabei geht die Hypothek kraft Gesetzes auf den neuen Gläubiger über, § 1153 I
 - „Abtretung der Hypothek“ => §§ 133, 157 => „Abtretung der Forderung“
- Unterscheide
 - Briefhypothek: §§ 398, 1154 I, II
 - Schriftform der Abtretung im Brief bzw. Eintragung im GB und Briefübergabe
 - Buchhypothek: §§ 398, 1154 III, 873
 - Eintragung im Grundbuch

„Übertragung der Hypothek“

A. Tatbestand

I. **Abtretungsvertrag, § 398**

II. Bestehen der Forderung

III. Kein Ausschluss

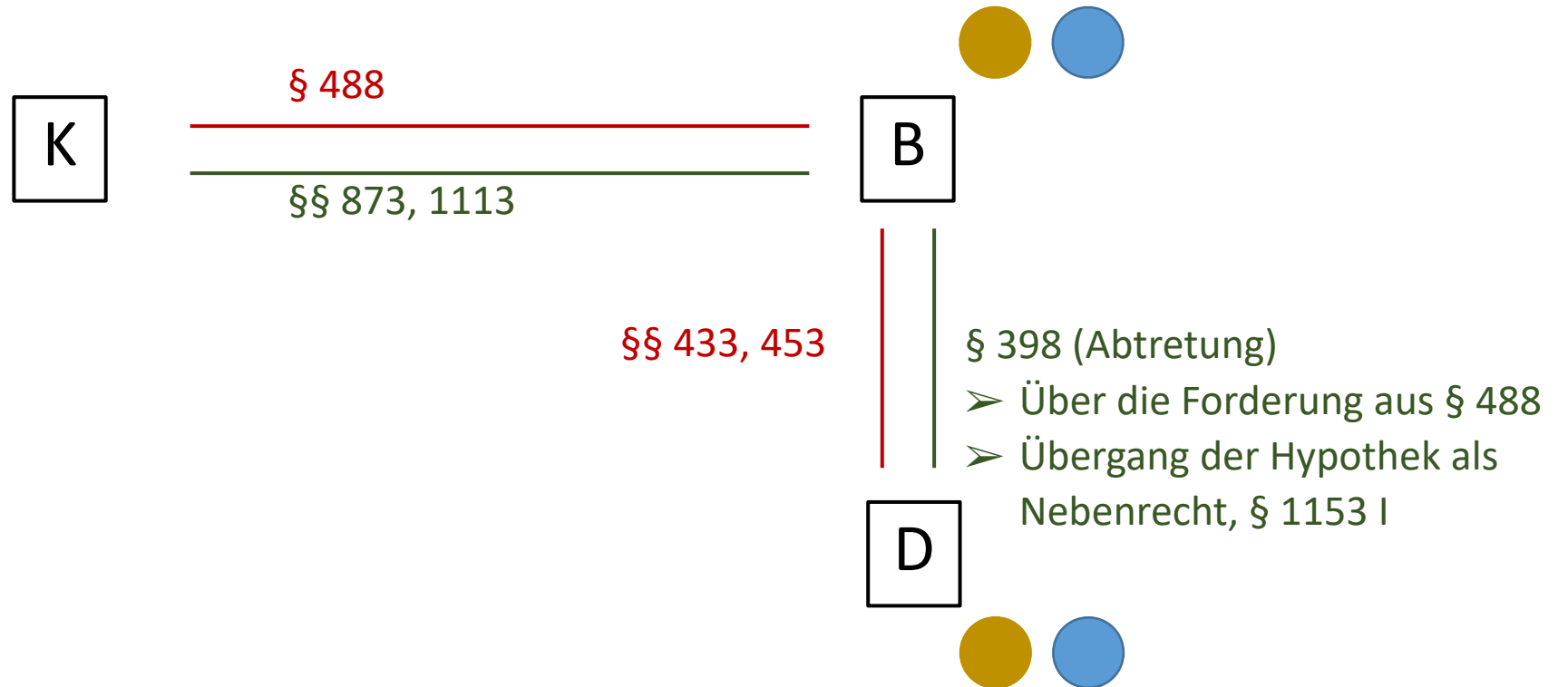
B. Rechtsfolge

- Übergang der gesicherten Forderung
- Übergang der Hypothek als Nebenrecht, § 1153 I

I. Abtretungsvertrag

- Über die (Darlehens)Forderung
- In der Form des § 1154
 - Abs. 1, 2 für die Briefhypothek:
 - Eintragung der Abtretungserklärung des Zedenten in Brief oder GB und
 - Übergabe des Briefs
 - Abs. 3 für die Buchhypothek:
Eintragung der Abtretung ins GB, § 873 I

Übertragung der Hypothek



— schuldR. — dinglich ● Forderung ● Hypothek

Übertragung (Zweiterwerb) der Grundschuld

I. Abtretungsvertrag

A. Tatbestand

- I. **Abtretungsvertrag, § 398**
- II. Bestehen der GS in der Person des Zedenten
- III. Kein Ausschluss

B. Rechtsfolge

- Übergang der GS

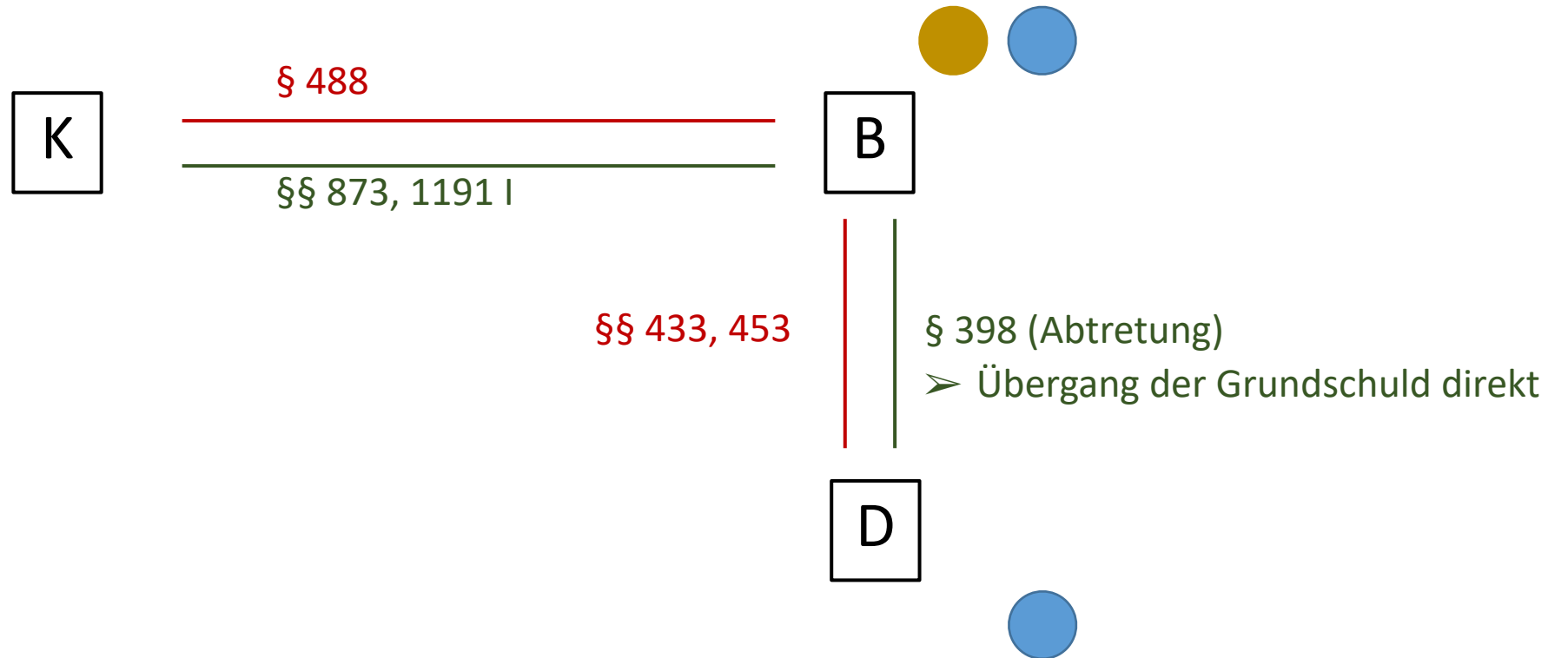
„Übertragung der Grundschuld“

- Über die **Grundschuld direkt**

In der Form des §§ 1192, 1154

- Abs. 1 für die Brief-GS:
 - Eintragung der Abtretung in Brief oder GB und
 - Übergabe des Briefs
- Abs. 3 für die Buch-GS:
Eintragung der Abtretung ins GB
- **Beachte: § 1154 gilt wg. § 1192 I *direkt* für die GS, nicht für die Fdg.**

Übertragung der Grundschuld



— schuldR. — dinglich ● Forderung ● Hypothek

Gutgläubiger Zweiterwerb

Vormerkung, Hypothek, Grundschuld

Gutgläubiger Zweiterwerb (Übertragung)

Übertragung der Vormerkung

- Durch Abtretung des Übereignungsanspruchs, § 398
- I. Abtretung des Anspruchs aus § 433
 - Wenn Fdg (-): kein gE möglich
- II. Rechtsfolge:
 - Übergang der Vormerkung analog §§ 413, 401
 - Wenn Vm. (-): gutgl. Vm.-Erwerb

Übertragung der Hypothek

- Durch Abtretung des Anspruchs, § 398
- I. Abtretung des Anspruchs aus § 488 I 2
 - Wenn Fdg (-): fingierter Fdg-Erwerb, § 1138
- II. Rechtsfolge:
 - Übergang der Hypothek, §§ 413, 401
 - Wenn Hyp (-): gutgl. Hyp-Erwerb

Übertragung der GS

- Durch Abtretung der GS
- I. Abtretung der GS direkt
 - Wenn GS (-): § 892
- II. Rechtsfolge:
 - Übergang der GS

§ 1138 Öffentlicher Glaube des Grundbuchs

Die Vorschriften der §§ 891 bis 899 gelten für die Hypothek auch in Ansehung der Forderung und der dem Eigentümer nach § 1137 zustehenden Einreden.

→ § 892 gilt auch für die Forderung!

→ Gutgläubiger Forderungserwerb hier Ausnahmsweise für eine „juristische Sekunde“ möglich

Zweiterwerb der Hypothek - Konstellationen

Fdg. (+), Hyp. (+)

Fdg. (+), Hyp. (-)

Fdg. (-), Hyp. (+)

Fdg. (-), Hyp. (-)

I. Tatbestand

➤ Abtretung der Fdg (+)

I. Tatbestand

➤ Abtretung der Fdg (+)

I. Tatbestand

➤ Abtretung der Fdg nur nach § 1138 fingiert (+)

I. Tatbestand

➤ Abtretung der Fdg nur nach § 1138 fingiert (+)

II. Rechtsfolge

➤ Übergang der Hyp. (+)

II. Rechtsfolge

➤ Übergang der Hyp. (+), wenn g.E., § 892 bzgl. Hypothek

II. Rechtsfolge

➤ Übergang (nur) der Hyp. (+)

II. Rechtsfolge

➤ Übergang (nur) der Hyp. (+), wenn g.E., § 892

➤ (S) forderungsentkleidete Hypothek!
(Hypothek ohne Fdg.)

➤ (S) forderungsentkleidete Hypothek
(Hypothek ohne Fdg.)

Einreden

Hypothek und Grundschuld

Einreden bei der Hypothek

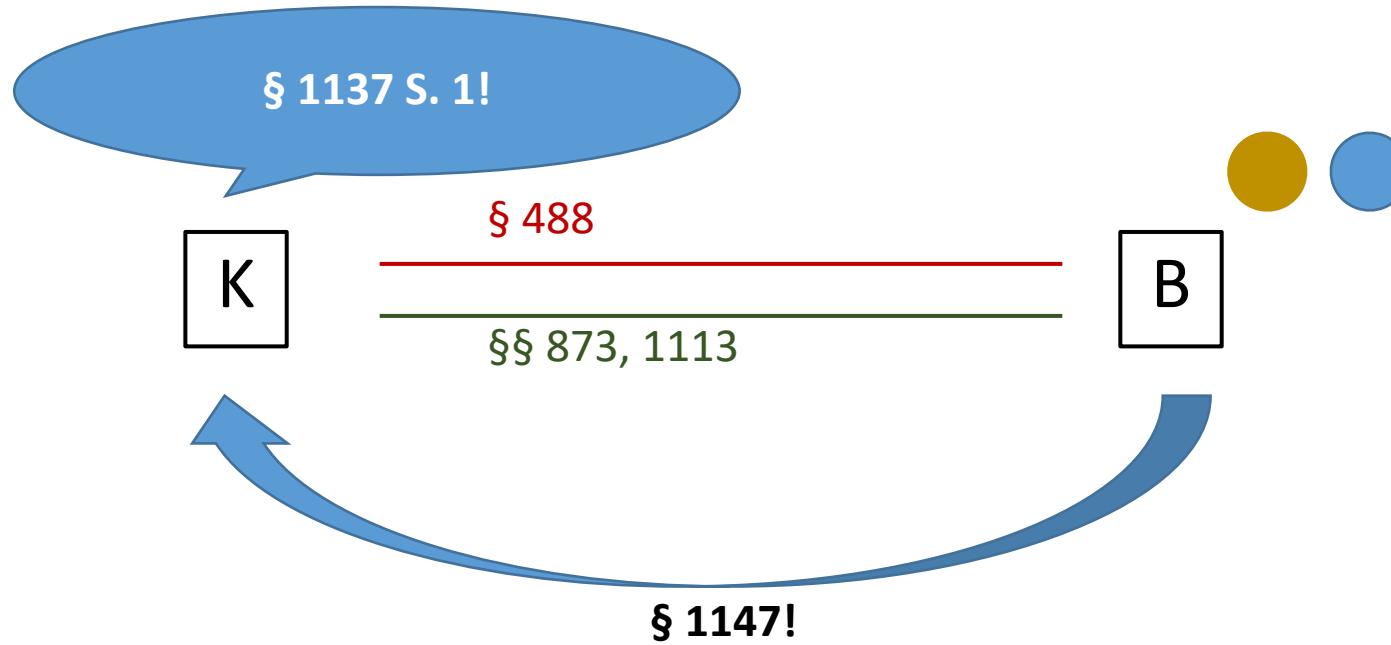
I. Forderungsbezogene Einreden, § 1137 S.1

- Eigentümer kann gegen die Hypothek die dem pers. Schuldner zustehenden Einreden geltend machen
- Ausfluss der Akzessorietät
 - Bsp.: Stundung der Fdg.; Einrede des nichterfüllten Vertrags, § 320
- Beachte: gutgl. einrededefreier Erwerb, §§ 1138, 892

II. Pfandrechtsbezogene Einreden, § 1157 S.1

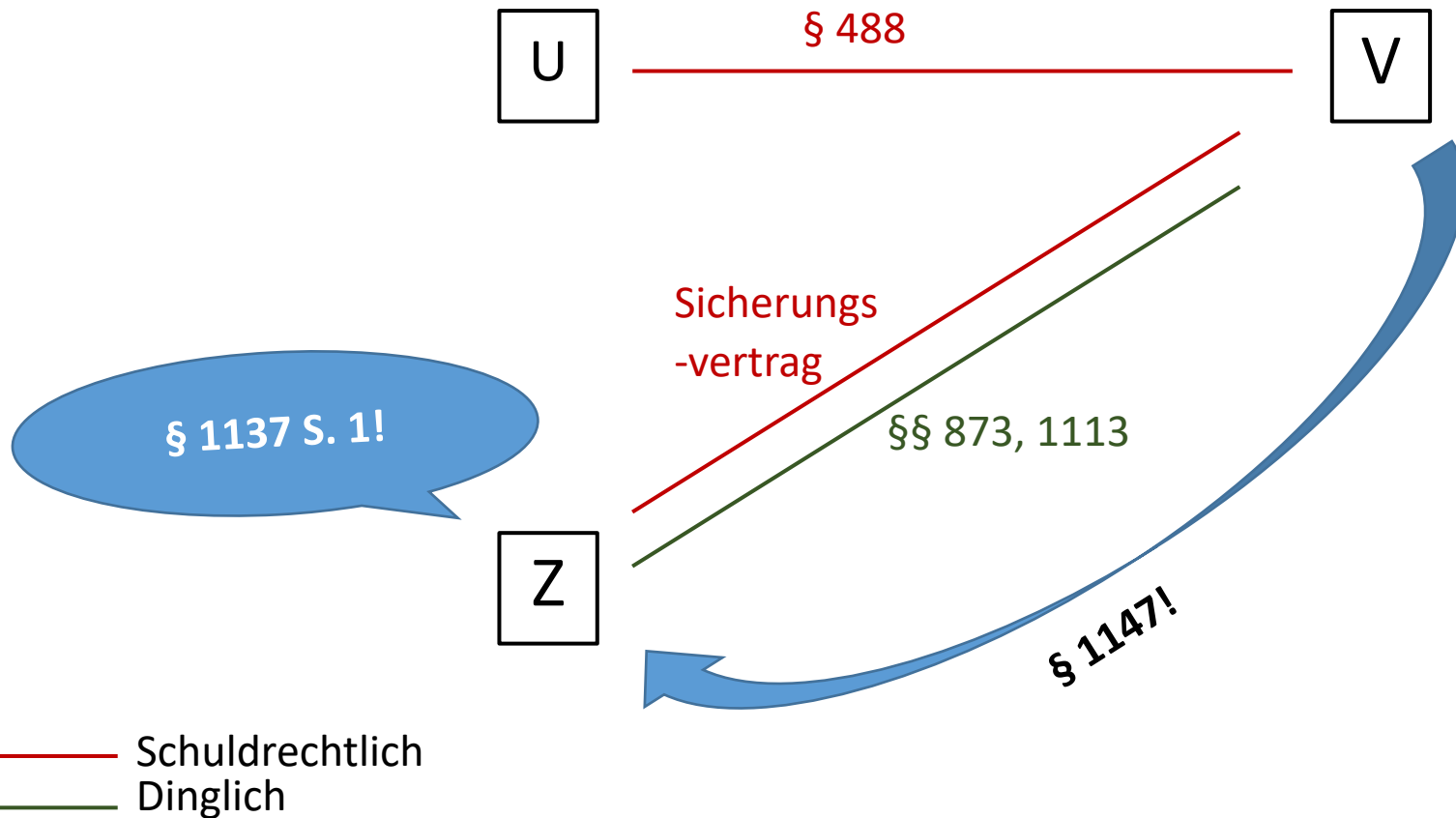
- Ferner kann der Eigentümer die gegen die Hyp. Bestehenden Einreden geltend machen
- Auch ggnü dem neuen Hyp-Gläubiger
- Beachte: gutgl. einrededefreier Erwerb, § 1157 S. 2, 892

Hypothek: Einreden

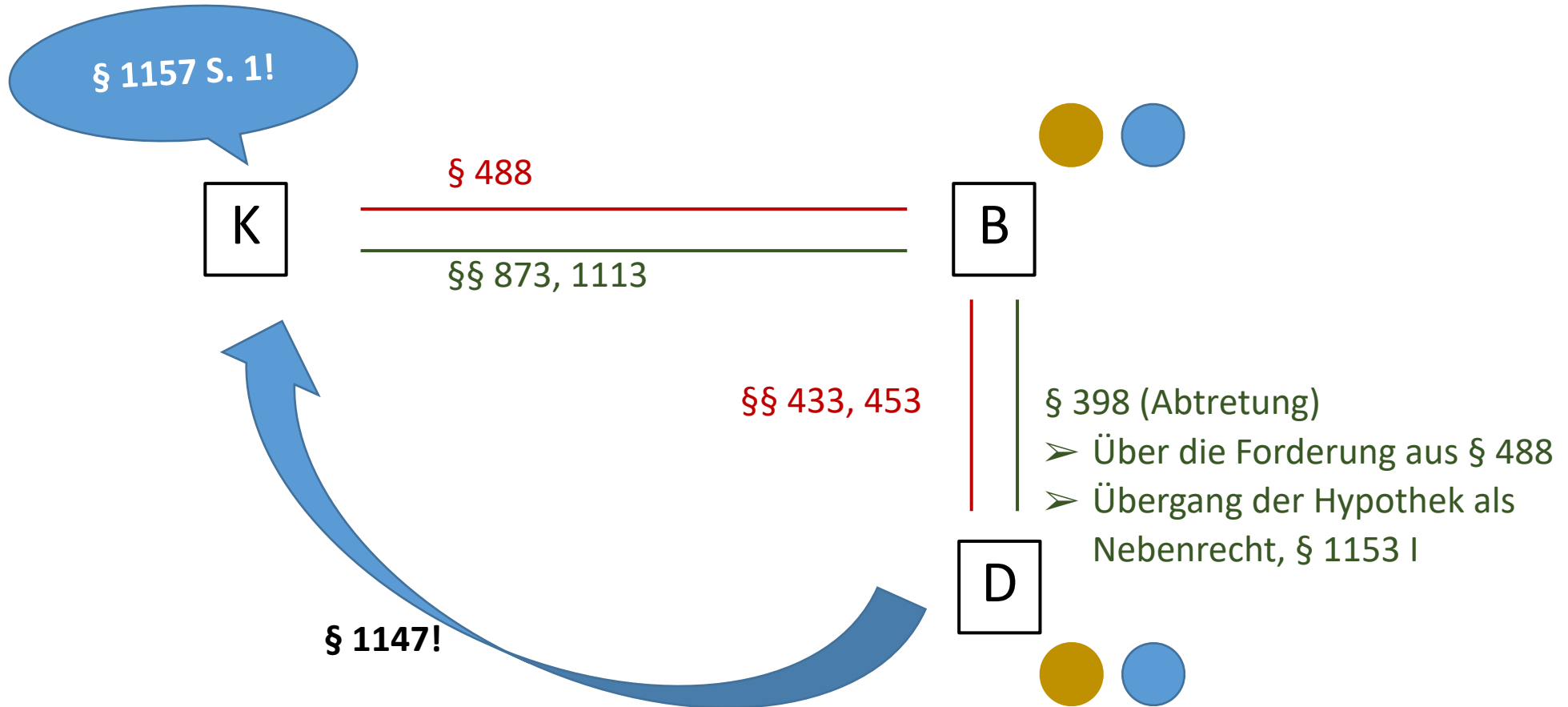


— schuldR. — dinglich ● Forderung ● Hypothek

Hypothek: Einreden



Hypothek: Einreden



— schuldR. — dinglich ● Forderung ● Hypothek

Einreden bei der Grundschuld

I. Forderungsbezogene Einreden, § 1137 S.1

- Nicht anwendbar, weil Forderungsbezogen, § 1192 I

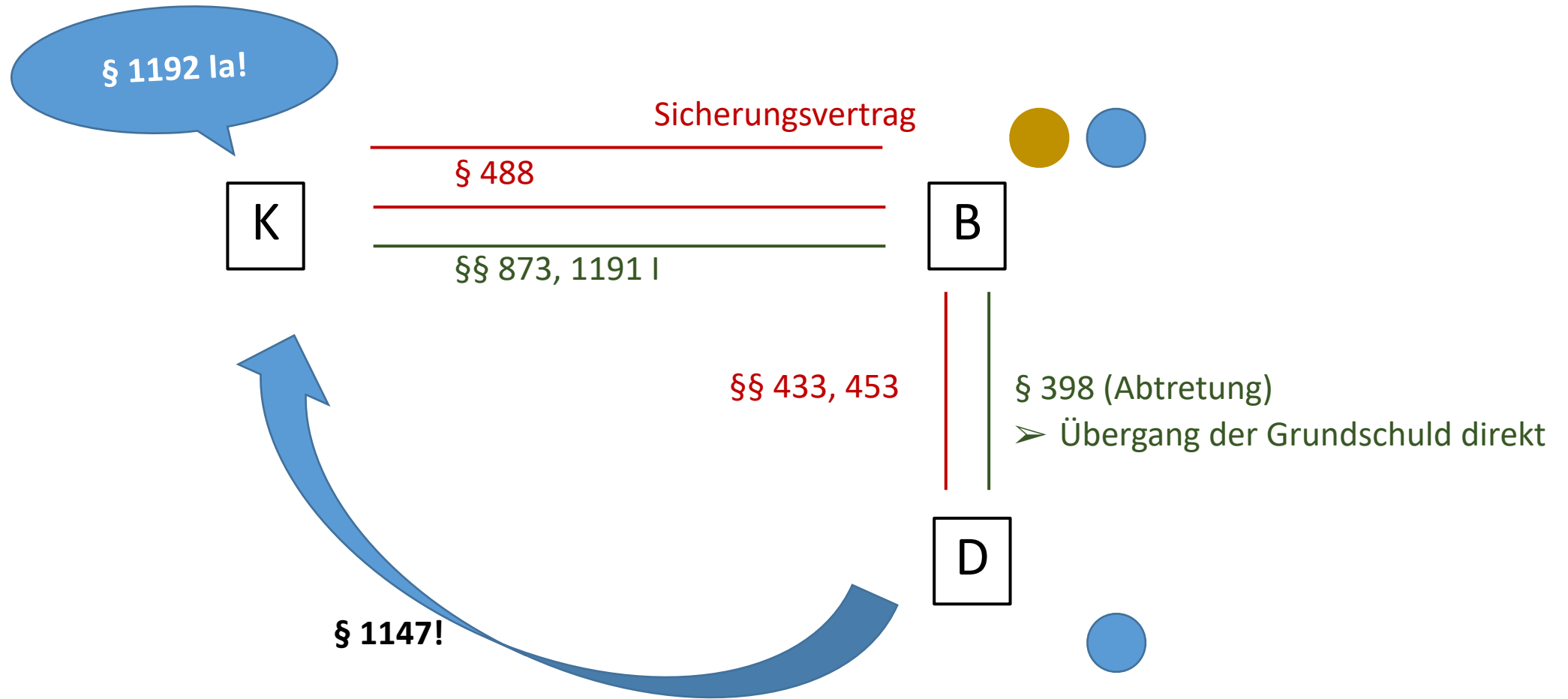
II. Einreden aus dem Sicherungsvertrag NUR bei Sicherungsgrundschuld

- Gem. § 1192 Ia können auch diese Einreden der GS entgegengehalten werden (*Quasi als Ersatz für fehlende forderungsbezogene Einreden*)
- Bedeutung:
 - Sicherungsvertrag „lebt weiter“
 - Ausschluss eines gutgl. einrededefreien Erwerbs, § 1192 Ia 1 Hs. 2 für Einreden aus dem Sicherungsvertrag

III. Pfandrechtsbezogene Einreden, §§ 1192, 1157 S.1,

- Können gem. §§ 1192 I, 1157 S.1 auch nach Übertragung der GS dem neuen Gl. Entgegengehalten werden
- Beachte: gutgl. einrededefreier Erwerb, §§ 1192 I, 1157 S. 2, 892

Grundschuld: Einreden



— schuldR. — dinglich ● Forderung ● Hypothek

Problem: Doppelte Inanspruchnahme durch abstrakte Grundschuld?

A. Anspruch B gegen K auf Rückzahlung der ausstehenden Darlehensrate, § 488 I 2

I. Anspruch entstanden:

1. Wirksamer Darlehensvertrag B-K (+)
2. Fälligkeit sämtlicher Raten gem. § 488 III 1 mit Kündigung des Darlehensgebers (+)
3. Zw.Erg: (+)

II. Durchsetzbarkeit:

1. Einrede des K aus dem Sicherungsvertrag?
 - Sicherungsvertrag enthält Anspruch des Schuldners auf Rückübertragung der GS nach Erlöschen der gesicherten Forderung
 - S ist nur zu Zahlung Zug um Zug gegen Rückübertragung der GS verpflichtet
 - Mit Übertragung der GS an P ist eine Rückübertragung der GS an S unmöglich, § 275 I
 - Einrede (+)

III. Ergebnis: Anspruch nicht durchsetzbar

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Fragen?